

Информация о предусмотренной законодательством Венгрии ответственности органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество

Система государственного регулирования порядка и условий приобретения недвижимого имущества на территории Венгрии к настоящему времени гармонизирована с законодательной базой и соответствующей практикой Евросоюза. Однако существует ряд специфических особенностей, присущих законодательству Венгрии, направленных на защиту стратегических интересов страны. В целом вопросы приобретения и распоряжения недвижимым имуществом представлены в следующих нормативно-правовых актах:

- Закон V от 2013 г. «О гражданском кодексе» (вступил в силу с 15 марта 2014 г.);
- Закон CXLI от 1997 года «О регистрации недвижимого имущества»;
- Закон XCIII от 1990 года «О пошлинах».

В соответствии с действующим законодательством страны и сложившейся практикой недвижимость на территории Венгрии может быть приобретена на следующих условиях:

- договор купли-продажи;
- приобретение контрольного пакета акций компании, владеющей недвижимым имуществом;
- договор аренды недвижимого имущества с возможностью его дальнейшего выкупа;
- в порядке правопреемственности или в результате пожертвования;
- в результате 15 лет непрерывного владения недвижимым имуществом (аналогично условиям приобретательной давности, предусмотренной ст. 234 Гражданского кодекса Российской Федерации). В данном случае лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на это имущество.

Весь процесс приобретения недвижимости на территории Венгрии полностью сопровождается местным адвокатом и/или нотариусом, которому покупатель выплачивает гонорар в размере 1-1,5 % от полной стоимости приобретаемого имущества. Наиболее распространенным способом приобретения недвижимости в собственность на территории Венгрии является договор купли-продажи. Стороны (продавец и покупатель) заключают данный договор, выполненный исключительно в письменной форме и заверенный адвокатом (нотариусом), имеющим действующую лицензию для работы на территории Венгрии. На практике после того, как адвокат (нотариус) заверит договор купли-продажи, он подает документы на регистрацию права собственности на приобретенное недвижимое имущество в Земельном кадастре (Földhivatal). Данная процедура в среднем занимает от

3 до 6 месяцев, после чего покупатель становится полноправным собственником приобретенного недвижимого имущества.

В ст. 349 нового Уголовного кодекса Венгрии (Закон С от 2012 года, вступил в силу 01.07.2013 г.) (далее - УК) предусмотрена ответственность адвокатов и нотариусов, а также государственных органов, осуществляющих регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними. В частности, незаконное приобретение земли влечет за собой признание права на эту землю недействительным и наказание в виде лишения свободы на срок от одного года до пяти лет как для самого незаконного владельца, так и для соответствующих должностных лиц, адвоката и/или нотариуса, оформивших данную сделку (ст. 349 УК).

Правонарушения такого рода, как правило, также подпадают под действие главы XXVII «Коррупционные правонарушения», XXVIII «Злоупотребление должностными полномочиями» и XXXIII «Подделка документов» Уголовного кодекса Венгрии. За взяточничество предусмотрено наказание в виде лишения свободы от одного года до пяти лет в зависимости от степени вины и тяжести последствий, а также от двух до восьми лет, если данное правонарушение было совершено группой лиц по предварительному сговору. За дачу взятки предусмотрено наказание в виде лишения свободы от одного года до трех лет (в исключительных случаях – до восьми лет лишения свободы) (ст.ст. 290-294 УК). Кроме того, в ст. 297 УК предусмотрена ответственность должностного лица в виде лишения свободы до трех лет за скрывание информации о факте получения взятки другим должностным лицом.

За использование служебного положения в корыстных целях предусмотрено наказание в виде лишения свободы до пяти лет, а в случае преступления, совершенного группой лиц по предварительному сговору, – от двух до восьми лет (ст.ст. 301-303 УК). За подделку документов предусмотрено лишение свободы сроком до трех лет, а в случае совершения данного преступления должностным лицом – лишения свободы от одного года до пяти лет (ст.ст. 342-343 УК).

Несмотря на достаточно суровые наказания, предусмотренные венгерским уголовным законодательством за коррупционные преступления, в том числе в области государственной регистрации прав на недвижимость, на сегодняшний день Венгрия характеризуется относительно высоким уровнем коррумпированности. Более того, масштабы коррупции в стране за последние годы выросли. По данным международной организации «Транспэрэнси Интернешнэл», в 2003 году среди обследованных 102 стран мира Венгрия занимала по коррумпированности 33-е место, а в 2014 году опустилась в этом рейтинге до 47-го места (в 2011 году – 54 место).

Большинство правонарушений в области регистрации прав на недвижимость в Венгрии было связано с приобретением земель сельскохозяйственного назначения и природоохранной территории (виноградники, фруктовые сады, луга, пастбища, тростники, леса, рыбацкие озера и др.). Это связано, прежде всего, с серьезными ограничениями по приобретению на территории Венгрии такого рода земель. Европейская

комиссия в декабре 2010 года подтвердила право Венгрии устанавливать ограничения относительно приобретения земель сельскохозяйственного назначения иностранными гражданами в течение последующих 3 лет.

В связи с тем, что данный срок истек в 2014 году, Государственным собранием Венгрии 21 июня 2013 года был принят Закон «Об обороте земель в сельском и лесном хозяйствах». В новом законе нашли отражение стратегические цели развития сельских территорий Венгрии. Кроме того, частным лицам, в том числе из стран-членов Евросоюза, была разрешена покупка земли в Венгрии площадью до 300 га. Основными ограничениями явились запрет на приобретение земли в целях укрупнения размеров одного землевладения, а при наличии нескольких претендентов на покупку земельного участка преимущественное право предоставляется потомкам тех аграриев, которые работали на этой земле, даже если они не являются прямыми наследниками.

Споры и дискуссии по вопросу правомерности и возможных последствий данного закона велись еще до его вступления в силу. Противники закона возражали против открытия рынка земли в Венгрии, т.к. по их мнению, 500 млн. граждан Евросоюза получают равные права с гражданами Венгрии на приобретение земли, что поставит самих венгров в невыгодное положение. В свою очередь сторонники данного закона уверены в том, что даже среди 10 млн. всех жителей Венгрии не каждый может купить землю, а только те земледельцы, которые проживают в немногочисленных населенных пунктах с численностью населения, составляющей почти 500 тыс. человек. Если кто-то из 500 млн. граждан Евросоюза все же пожелает приобрести землю в Венгрии, то для этого ему сначала надо приобрести жильё, стать земледельцем, реально прожить на выбранном месте 3 года и заниматься земледелием как основной профессией. Но даже выполнение всех перечисленных условий не гарантирует, что местный земельный комитет выдаст разрешение на покупку земли.

Юрист Торгпредства России в Венгрии

В.В. Мосашвили